

# **GUIDE 2021**

## **ROUEN**

*Gagnez jusqu'à 6% de rentabilité brute dans la Ville aux Cent Clochers*

## **SOMMAIRE**

PREAMBULE

POURQUOI INVESTIR A ROUEN ?

L'ETAT DU MARCHE IMMOBILIER A ROUEN

POURQUOI FAIRE APPEL A NOS SERVICES POUR INVESTIR A ROUEN ?

CONTACTEZ-NOUS DES AUJOURD'HUI POUR VOTRE PROJET  
D'INVESTISSEMENT A ROUEN

## PREAMBULE

Située dans le département de la Seine-Maritime, Rouen est la seconde commune de Normandie derrière Le Havre. Elle est également le chef-lieu de la Normandie réunifiée depuis 2015.

Ancienne capitale des ducs de Normandie, cette ville possède une ville culturelle riche qui témoigne de son prestige passé. Dès le 13<sup>ème</sup> siècle, elle a connu un essor économique remarquable grâce aux manufactures de textiles et au commerce fluvial.

Ville réputée pour sa gastronomie, Rouen est une ville offrant tous les avantages d'une ville provinciale au cadre de vie agréable.

Tous ces éléments font de Rouen l'un des villes dans laquelle les investisseurs avisés pourront tirer leur épingle du jeu.

### **Quelques chiffres sur la ville de Rouen :**

**2<sup>ème</sup>** ville de Normandie en termes de population

**36<sup>ème</sup>** commune de France

**1<sup>er</sup>** bassin d'emplois de la Normandie

**5<sup>ème</sup>** port français

**24.000** étudiants

## POURQUOI INVESTIR A ROUEN ?

Outre son importance économique dans la région normande, Rouen est également une ville dynamique attirant des étudiants de tous horizons.

### **Une ville à l'importance économique indéniable**

L'économie de la ville de Rouen est depuis longtemps liée au commerce fluvial grâce à son port qui est l'un des plus importants de France. Son positionnement stratégique et sa proximité avec Paris en ont fait l'une des villes les plus dynamiques de la région normande.

Mais Rouen abrité également le siège social de plusieurs mutuelles telles que la Matmut, Axa et la MAE. Cette ville est également un marché d'intérêt national depuis 1965 ; ce qui renforce son importance économique.

### **Une ville dynamique attirant de nombreux étudiants**

Rouen est également connue pour sa vie étudiante trépidante. En effet, la capitale de Normandie est également une ville avec un fort taux de d'étudiants et jeunes actifs (**environ 44 % âgé entre 15 et 45 ans**).

Elle accueille ainsi 24.000 étudiants répartis dans les écoles suivantes :

- cinq écoles d'ingénieurs (INSA, ESIGELEC, Institut polytechnique UniLaSalle, CESI, ESITECH)
- des écoles de commerce et de management : NEOMA, IES, IAE de Rouen...
- l'école nationale supérieure d'architecture de Rouen
- l'école supérieure d'art et design
- l'école nationale des douanes
- l'institut national de boulangerie-pâtisserie

### **Synthèse des principaux atouts de Rouen**

- Siège de grands groupes internationaux : Matmut, Ferrero, Segafredo-Zanetti, Huis-Clos
- 1<sup>er</sup> bassin d'emplois de la Normandie
- Proximité avec Paris : 1h10 en TGV
- Ville culturelle
- Ville étudiante => forte demande locative

## L'ÉTAT DU MARCHÉ IMMOBILIER A RENNES

### **Une grande proportion de locataires**

70% des habitants de Rennes sont locataires ; ce qui représente une excellente opportunité pour tout investisseur immobilier. Ceci peut s'expliquer par la forte proportion d'étudiants dans la population rouennaise ; ce qui entraîne une demande locative forte.

### **Les types de logement les plus loués à Rouen**

(graphique à insérer)

### **Le prix du mètre carré à Rouen**

Le prix du mètre carré dépend de certains critères tels que :

- L'emplacement du bien ;
- Le type de bien ;
- L'état du bien.

Le prix moyen du mètre carré à Rouen est de 2.513 euros/m<sup>2</sup> pour les appartements et de 2.823 euros/m<sup>2</sup> pour les maisons.

Ce prix dépend bien entendu de plusieurs critères importants. En effet, selon les quartiers de la commune, on peut trouver des prix inférieur ou supérieur à la moyenne, dans les quartiers populaires le prix du mètre carré est d'environ **1.000 euros**.

### L'évolution du prix de l'immobilier à Rouen

Le prix de l'immobilier a connu une évolution haussière modérée ces dernières années à Rouen – 16% en dix ans. Cela indique que les prix sont encore abordables dans cette ville. C'est le moment d'en profiter !

1 an	5 ans	10 ans
+3.5%	+21.4%	+15.6%

### Projection financière

Un investissement immobilier à Rouen vous rapportera une rentabilité élevée qui oscille entre 4 et 8% selon votre budget, le secteur et le type de bien dans lequel vous investissez. Cette projection vous permet d'avoir un aperçu de ce que votre investissement pourra potentiellement vous rapporter.

#### [Projection de votre rendement selon le type de bien, le secteur et le budget à Rouen](#)

Budget	Localisation	Type de bien	Rentabilité	Rendement annuel
108-130K€	Patrimonial	Studio	5-5,6%	6 000€
145-185K€	Patrimonial	T2	4,5-5%	7 200€
210-280K€	Patrimonial	T3	4,6-4,9%	10 200€
315-340K€	Patrimonial	T4	4,6-5%	14 400€
400+K€	Patrimonial	Immeuble	5-6%	Variable
100-115K€	Périphérie	Studio	6-7%	6 120€

125-186K€	Périphérie	T2	5,3-6,5%	6 960€
200-245K€	Périphérie	T3	5-5,11%	10 200€
260-285K€	Périphérie	T4	5%	12 000€

## **L'Indicateur de Tension Immobilière de Rouen**

### **Qu'est-ce-que l'Indicateur de Tension Immobilière ?**

L'Indicateur de Tension Immobilière (ITI) permet de comprendre l'impact sur le marché immobilier dans les 6 prochains mois grâce au rapport entre le nombre d'acheteurs et le nombre de biens à vendre.

### **Comment l'interpréter ?**

Un ITI supérieur à 5% signifie que le marché est dynamique : il y a plus d'acheteurs que de biens à vendre. L'Indicateur de Tension Immobilière de Rouen est de 11% à ce jour.

### **Quelles conséquences ?**

Avec un ITI élevé, les prix devraient augmenter et les délais de vente raccourcir. Le délai de vente moyen est de 63 jours à Rouen.

## **POURQUOI FAIRE APPEL A NOS SERVICES POUR INVESTIR A ROUEN ?**

Grâce à son excellente connaissance du marché immobilier rouennais, Investissement Locatif vous accompagnera à chaque étape de votre projet. De la recherche du bien à sa mise en location en passant par les travaux, nos équipes mettront leurs diverses expertises à votre service.

Nos équipes interviennent par l'intermédiaire de nos deux sociétés spécialisées :

- ⇒ MRZ s'occupe de la recherche du bien immobilier et de sa mise en location. Elle vous propose également des services de gestion locative qualitatifs.
- ⇒ 2M CONSEIL prend en charge toutes les problématiques liées à l'investissement locatif, au conseil en travaux de rénovation, à l'aménagement, à l'ameublement et à la décoration.

Grâce à notre maîtrise de l'entière chaîne de valeur de votre investissement, nous vous aiderons à obtenir la meilleure rentabilité sur votre bien immobilier locatif.

CONTACTEZ-NOUS DES AUJOURD'HUI POUR VOTRE PROJET  
D'INVESTISSEMENT A ROUEN

Vous voulez investir à Rouen ? Prenez contact avec l'un de nos conseillers en investissement pour établir un plan d'action personnalisé. Ensemble, nous développons votre patrimoine immobilier.

Bouton : Prendre RDV